

В ЗОНЕ ДОСТУПА

ТЕКСТ: ЕЛЕНА КУДРЯВЦЕВА, ДИРЕКТОР ООО КОМПАНИЯ «ЛЕОН»

В Госдуме обсуждается законопроект, вносящий поправки в Земельный кодекс РФ. Они призваны упростить строительство, ремонт и эксплуатацию линейных объектов (дорог, трубопроводов, линий электропередач) через механизм публичного сервитута.



По замыслу авторов поправок, публичный сервитут устанавливается в отношении земельных участков или земель для их использования в следующих целях:

1) строительство, реконструкция, капитальный ремонт и (или) эксплуатация линейных объектов, если указанные объекты

являются объектами федерального, регионального или местного значения;

2) временное занятие земельных участков для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры любого значения, на срок таких работ;

3) устройство пересечений автомобильных дорог и железнодорожных путей, в границах полос отвода этих дорог;

4) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов;

5) проведение работ, связанных с пользованием недрами, за исключением разведки и добычи полезных ископаемых.

По общему правилу, установление публичного сервитута проходит ряд этапов:

1) направление ходатайства, с приложением описания местоположения границ действия публичного сервитута и документов, подтверждающих полномочия представителя заявителя, при необходимости,

в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления;

2) принятие решения об установлении публичного сервитута/об отказе в установлении публичного сервитута;

3) публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости (в случае, если сервитут устанавливается отношении участка, находящегося в частной собственности, необходимо также направить правообладателю земельного участка соглашение об осуществлении публичного сервитута);

4) обладатель сервитута вправе приступить к осуществлению деятельности после внесения платы за публичный сервитут в соответствии с решением об установлении публичного сервитута.

Внесение платы разовым платежом в полном объеме не позднее шести месяцев со дня принятия решения об установлении публичного сервитута.

Ожидается, что внедрение института публичного сервитута в общую практику упростит развитие инженерных сетей и магистральных линейных объектов, позволит интенсивнее развивать рынок транспортных и телекоммуникационных услуг, будет способствовать строительству более дешевого жилья, сдержит рост тарифов и упростит недропользователям доступ к земельным участкам.

Сейчас сроки оформления прав на доступ к земельному участку и оформление прав на него и построенный линейный объект доходят до двух лет, а при изъятии земельного участка — до пяти лет, тогда как сами строительные работы могут занимать лишь 1—2 месяца. Поэтому авторы законопроекта и предлагают установить возможность размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута.

ОСОБЕННОСТИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

СЕРВИТУТЫ	ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ
ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ	
Невозможность использования одного участка без обременения другого.	Запланированное размещение (документация по планировке территории, при ее наличии).
ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ	
Соглашение или судебное решение.	Решение органа власти.
СПОСОБ ЗАЩИТЫ СОБСТВЕННИКА УЧАСТКА	
Плата за установление сервитута (разовый или периодический платеж). Требование ОБ ОТМЕНЕ СЕРВИТУТА в случае невозможности использования земельного участка.	Плата за установление сервитута (разовый платеж). Требование О ЗАМЕНЕ СЕРВИТУТА АРЕНДОЙ УЧАСТКА ИЛИ ТРЕБОВАНИЕ ВЫКУПА части участка в случае невозможности использования земельного участка.
СПОСОБ ОФОРМЛЕНИЯ СЕРВИТУТА	
КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ в отношении части земельного участка, на которой устанавливается обременение. КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ — предварительный договор о сервитуте обременяемой части земельного участка. СОГЛАШЕНИЕ О СЕРВИТУТЕ И ЕГО РЕГИСТРАЦИЯ (+ ПОШЛИНА) с внесением сведений в ЕГРП.	Отображение сервитута на ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ как зоны с особыми условиями использования территории. ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕГРН в порядке информационного обмена.